

В каких случаях могут снести самовольную постройку?

Информационный бюллетень

25 апреля 2016 г.

Собственники недвижимости нередко полагают, что, имея свидетельство о праве собственности на постройку, они полностью защищены от ее сноса. Однако это не всегда соответствует действительности: самовольной может быть не только неоформленная постройка, на которую нет документов, но и постройка, документы на которую были получены с нарушениями или при строительстве которой были нарушены строительные нормы и правила. Более того, с недавних пор в некоторых случаях постройку могут снести и без обращения в суд – в административном порядке.

Об изменениях в статье 222 Гражданского кодекса РФ¹ в обзоре «Мозго и партнеры».

1. ПРЕЖНЯЯ ВЕРСИЯ СТАТЬИ 222 ГК РФ

Согласно прежней редакции ст. 222 ГК РФ под самовольной постройкой понималось недвижимое имущество, созданное на участке, не отведенном для этих целей, без получения на это необходимых разрешений, либо с существенным нарушением градостроительных норм и правил.



Наличие свидетельства о праве собственности не гарантирует неприкосновенность постройки.

По общему правилу лицо, осуществившее самовольное строительство, должно ее снести. Однако при соблюдении некоторых условий, постройку можно легализовать, в судебном порядке признав на нее право собственности, если она не нарушает права и законные интересы других лиц, а также не создает угрозы жизни и здоровью граждан.

2. ЧТО ИЗМЕНИЛОСЬ?

Понятие самовольной постройки

Концептуально круг объектов, подпадающих под определение самовольной постройки, не изменился, однако само понятие было детализировано. Так, в законодательное определение

¹ Внесены Федеральным законом от 13.07.2015 № 258-ФЗ «О внесении изменений в статью 222 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

был включен критерий **несоответствия виду разрешенного использования** земельного участка, позволяющий упростить признание построек самовольными на практике. Также **исчез критерий существенного нарушения** (градо-) строительных норм и правил, что делает возможным признание самовольной постройкой **любой постройки, по техническим характеристикам отклоняющейся от применимых строительных норм**. Вероятно, это положение будет все же скорректировано судебной практикой в случаях действительно незначительных нарушений.

Административный снос

Новой редакцией был узаконен **снос самовольных построек в административном порядке**, если постройка возведена:

- на земельном участке, который расположен в зоне с особыми условиями использования территорий и не предоставлен в установленном порядке для этих целей;
- на территории общего пользования;
- в полосе отвода инженерных сетей федерального, регионального или местного значения.

Решение о сносе может принять орган местного самоуправления **городского округа** (или **муниципального района**, если речь идет о землях межселенных территорий).



Самовольная постройка может быть снесена в некоторых случаях без решения суда.

Орган местного самоуправления вправе снести самовольную постройку вне зависимости от того, в чьей собственности (федеральной, муниципальной, собственности субъекта РФ) находится земельный участок, на котором она была возведена.

Критерии признания права собственности

Легализовать постройку теперь сложнее, для этого требуется, чтобы одновременно выполнялись следующие условия:

1. лицо, осуществившее постройку, имеет в отношении земельного участка **права, допускающие строительство на нем данного объекта**;
2. на день обращения в суд **постройка соответствует** планировке территории, правилам землепользования и застройки или обязательным требованиям к параметрам постройки, содержащимся в иных документах;
3. сохранение постройки **не нарушает права и охраняемые законом интересы** других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

3. ВЫВОДЫ

Собственники недвижимости должны осознавать, что даже наличие документов на постройку (свидетельства о праве собственности, разрешений на ввод в эксплуатацию)

не является гарантией того, что постройку не снесут, если при строительстве были нарушены те или иные правовые нормы.

Более того, теперь снос возможен и без суда, однако лишь в городах и на межселенных территориях муниципальных районов.

MOSGO & PARTNERS LAW FIRM

Тел.: +7 (495) 228 48 78

info@mosgolaw.com

www.mosgolaw.com

Настоящий информационный бюллетень не является юридической консультацией, подготовлен исключительно в ознакомительных и информационных целях. «Mosgo & Partners» не несет ответственности за возможные последствия использования содержащихся в настоящем информационном бюллетене сведений без обращения к профессиональным консультантам.

© Mosgo & Partners. Москва, 2016.